



Hammar-Kameratane AS  
Hella 60  
5936 MANGER

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/1504 - 17/9670

Saksbehandlar:  
Line Hervig  
line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:  
04.08.2017

## Byggesak Gbnr 45/475 Langhøyane - einebustad - løyve til tiltak i eitt-trinn

Delegasjonssak nr.: 182/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : Langhøyane  
**Tiltakshavar** : Stevnebø Byggevare AS  
**Ansvarleg søker** : Hammar-Kameratane AS  
**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn om oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 45/475 Langhøyane. Det er opplyst at tiltaket får eit bruksareal (BRA) på ca. 189,3 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på ca. 119,1 m<sup>2</sup>. I tillegg vert eit areal på ca. 56 m<sup>2</sup> nytta til parkering.

Det er opplyst at tiltaket er prosjektert etter TEK10 (overgangsregler fram til 31.12.2018).

Det vert elles vist til søknad mottatt 14.07.2017 og supplert 01.08.2017.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Langhøyane er definert som bustader frittliggjande småhus. Tiltaket er såleis i tråd med plan.

Tillat grad av utnytting er etter reguleringsplan 25 % BYA. Utnyttingsgrad er opplyst til 21,49 % BYA.

## **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## **Fråsegn frå heimelshavar**

Det ligg føre heimelshavarfråsegn frå eigar av eigedom gnr 45 bnr 475 datert 10.11.2016 der eigar samtykker til tiltaket.

## **Plassering**

Det er søkt om topp golv på kote ca + 16,25 og mønehøgde på kote ca + 23,65.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 16,0.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 01.06.2017.

Tiltaket er plassert innafor byggjegrænse i plan.

## **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avløp. Det er søkt om løyve til tilknytning til det kommunale vassverket og offentleg avløpet den 14.07.2017. Før arbeida kan setjast i gang skal løyvet vere gjeve.

## **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4.

Avkjøring til offentlig veg følger av reguleringsplan. Det er søkt om etablering av avkjørsle som ikkje er i tråd med plassering i reguleringsplankartet den 14.07.2017. Løyve skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar og fremtidig garasjeplassering for 1 bil. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/ fremtidig garasjeplassering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

## Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønne innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

## Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommune har lagt denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

## VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

### Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

### Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983091539, har erklært ansvarsrett som ansvarleg søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **E.A. Smith AS avd. HIBA HUS**, org.nr. 816051142, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO arkitektur inkl. bygningsfysikk (konstruksjonssikkerhet gjelder kun vedr. Trearbeida, ikkje PRO mur/betong).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987321679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO stikningsdata.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Entreprenør Bjørn Dale AS**, org.nr. 987814128, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO av veg, uteareal og landskapsutforming.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. 988410586, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO av sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Alfred Mjelde**, org.nr. 970183116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO av murar og støypearbeid, inkl. radon.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983091539, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF tømrrarbeid og ventilasjon.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987321679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF utstikking av tiltak, innmåling.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Entreprenør Bjørn Dale AS**, org.nr. 987814128, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF av veg- og grunnarbeid.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. 988410586, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF av sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Alfred Mjelde**, org.nr. 970183116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF av murar og støypearbeid, inkl. radon, våtrom og pipe.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kleivdal Taksering AS**, org.nr. 916271654, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde KONTOROLL av våtrom og lufttettleik i bustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	S	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Hammar-Kameratane AS	S	SØK	1	Ansvarleg søkjer
E.A. Smith AS avd. HIBA HUS	S	PRO	1	Arkitektur inkl. bygningfysikk
Vest Oppmåling AS	S	PRO	1	Prosjektering stikningsdata
Entreprenør Bjørn Dale AS		PRO	1	Prosjektering av veg, utearealer og landskapsutforming

Hjelmås VVS AS	S	PRO	1	Sanitæranlegg med tilhørende leidningsnett
Alfred Mjelde		PRO	1	Murar og støypearbeid inkl. radon
Hammar-Kameratane AS	S	UTF	1	Tømrerarbeid og ventilasjon
Vest Oppmåling AS	S	UTF	1	Utsikking av tiltak, innmåling
Entreprenør Bjørn Dale		UTF	1	Veg- og grunnarbeid
Hjelmås VVS AS				Sanitæranlegg med tilhørende leidningsnett
Alfred Mjelde		UTF	1	Murar og støypearbeid inkl. radon
Alfred Mjelde		UTF	1	Våtrom
Alfred Mjelde		UTF	1	Pipe
Kleivdal Taksering AS	S	KONTROLL	1	Kontroll av våtrom
Kleivdal Taksering AS	S	KONTROLL	1	Kontroll av lufttettleik i bustad

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

#### **Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist**

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søker ved brev av 31.07.2017.

Manglane vart retta ved brev frå ansvarleg søker av 31.07.2017.

Ansvarleg søker og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentaking.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 31.07.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

#### **Vedtaket:**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. Løyve til påkopling skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.
5. Tiltaket skal knytast til offentleg avløpsanlegg. Løyve skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og løyve frå vegstyresmakta skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
  1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad/fritidsbustad	kr	<u>13 100</u>
		Totalsum kr	13 100

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

### Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### Avfall

Alt avfall som tiltaket førar med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjer stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillende tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

**Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 17/1504

**Klage:**

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt jurist/ byggesakshandsamar Line Hervig.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig  
jurist/ byggesakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Hammar-Kameratane AS

Hella 60

5936

MANGER